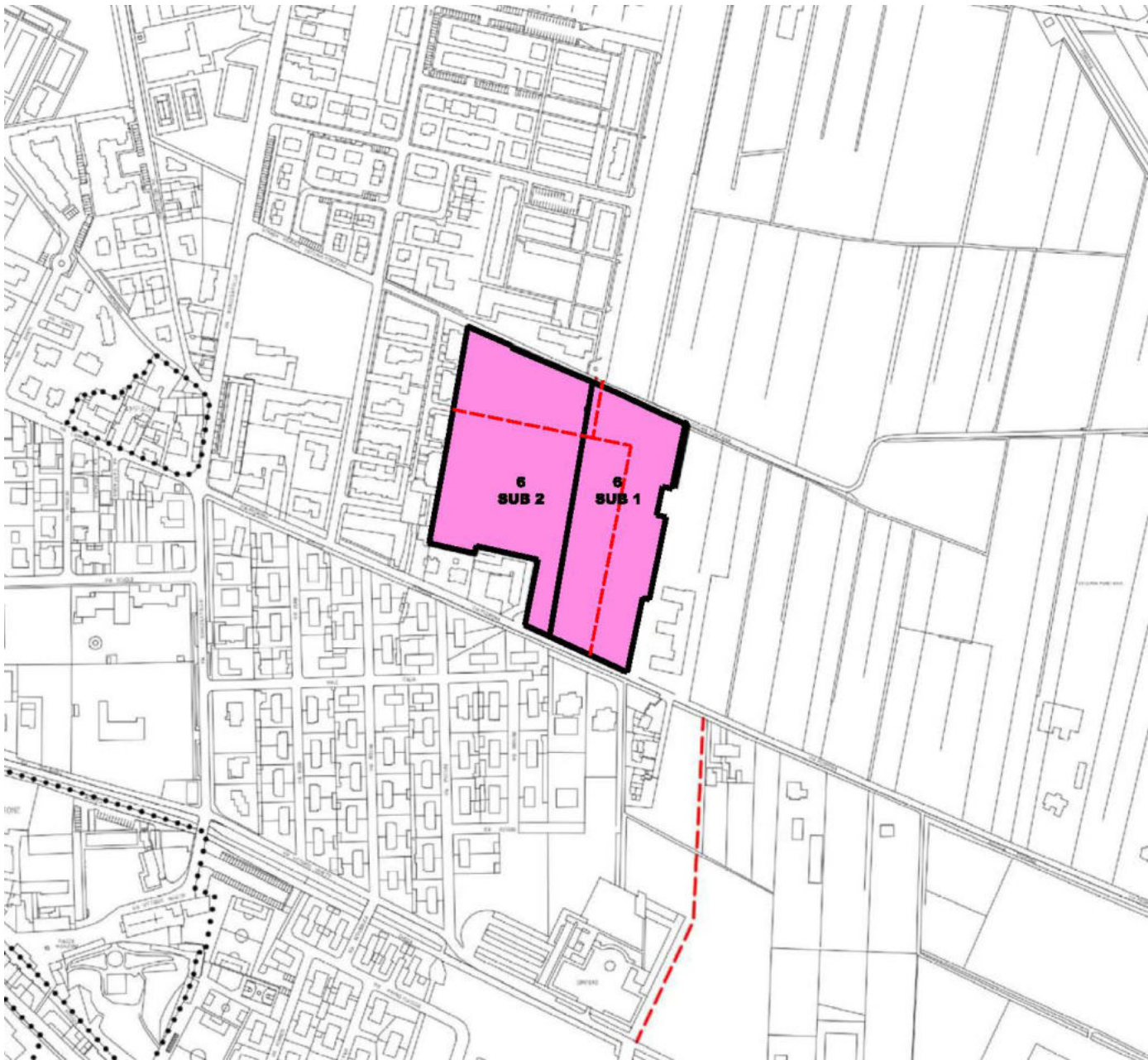


AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6: individuazione e rappresentazione fotografica



Individuazione su ortofotocarta dell'ambito e dei punti di ripresa fotografica



Estratto da tavola "Documento di piano - ambiti di trasformazione", scala 1:5.000



1



2



3



4

ART. 23 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6

Subambito: \

Destinazione prevalente: **residenziale**

Estensione: **18.176** mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

LocalizzazioneUbicazione:

Collocato al limite nord-orientale del tessuto urbano consolidato.

Funzioni al contorno:

N	Ferrovia
S	Residenziale
E	Agricolo
O	Verde urbano

	Compreso nel tessuto urbano consolidato
	In aderenza al tessuto urbano consolidato
	Compreso nel Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al Nucleo d'Antica Formazione di
	In aderenza al limite amministrativo a confine con

Stato dei luoghiMorfologia:

Pianeggiante	
Acclive	
Scoscesa	
Gradonata	

Conformazione:

Regolare	
Irregolare	
Compatta	
Composta	

Uso del suolo:

Urbanizzato	
Incolto	
Prato	
Seminativo	
Colture	
Bosco	

Classi di sensibilità paesistica

1 (molto bassa)	
2 (bassa)	
3 (media)	
4 (alta)	
5 (molto alta)	

Classi di fattibilità geologica

1 (senza particolari limitazioni)	
2 (con modeste limitazioni)	
3 (con consistenti limitazioni)	
4 (con gravi limitazioni)	

Interferenze

Vincoli amministrativi		Rispetto stradale
Vincoli sovraordinati		
Vincoli idrogeologici		
RIM		Fascia di competenza consortile
Riduzione di superfici aziendali		
Sistema dei canali irrigui		

Obiettivo del piano

L'ambito è destinato all'edificazione di fabbricati con prevalente funzione residenziale con tipologia unifamiliare, bifamiliare e/o a blocco edilizio.

L'ambito si configura come offerta edilizia residenziale di nuova previsione.

23.1 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

AT 6 SUB 2

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Destinazioni			Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale												Modalità d'intervento										
			Ammissibilità	QM	SDM	PA			PdCc			Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere			MS		RRC	RE		RU	A	R1	R2	CDU	NC
				[% mc o slp]	[mq slp]	a)		b)	c)		b)	d)		b)	e)		f)	g)	h)		i)							
						mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	mq/ab.	% slp	% d)	a.u.	OOUU I						OOUU II						
Residenza	residenza extra agricola	1a	A	100	\	30	\	100	\	\	\	\	91,65	100	\	\	\	PL	PdCc	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo residenziale	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residence	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	case per ferie	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistica	2h	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	2i	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	complessi per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	PL	PdCc	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	studi professionali	3b	A	20	200	\	100	100	\	\	\	\	91,65	100	\	\	\	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	uffici complementari ad altre attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	A	20	150	\	100	100	\	\	\	\	91,65	100	\	\	\	PL	PdCc	PL	PL	PdCc	PL	PL	PL	PL	PL	PL
	media distribuzione di vendita (o)	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblici esercizi	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributori di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	produttivo extra agricolo in aree agricole	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività estrattiva	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici non intensivi	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici intensivi	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servizio e tempo libero	discoteche e sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL	PL

Nota: dovrà essere garantita la prevalenza della destinazione residenziale sul peso insediativo.

A Destinazioni ammesse.

NA Destinazioni non ammesse.

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile.

SDM Soglia dimensionale massima.

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme.

(*) Per attività.

(**) Sul lotto.

(***) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività).

(****) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività).

(o) Non alimentari, salvo attività già in essere.

Pianificazione Attuativa: PR Piano di Recupero
PP Piano Particolareggiato
PL Piano di Lottizzazione

Competenza per l'adozione dei PA:
Giunta Comunale
X Consiglio Comunale

PdCc Permesso di costruire convenzionato (in conformità ai disposti di cui all'articolo 12, comma 13, delle presenti norme).

b) Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico. Salvo dimostrata impossibilità di reperimento

d) Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.

e) Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione - colonne b) - con la monetizzazione, sempre consentita, del servizio pubblico di qualità.

a.u. Arredo urbano.

OOUU I Opere di urbanizzazione primaria.

OOUU II Opere di urbanizzazione secondaria.

Nota: l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti.

PdC Permesso di costruire, denuncia di inizio attività.

MS Manutenzione straordinaria.

RRC Restauro e risanamento conservativo.

RE Ristrutturazione edilizia.

RU Ristrutturazione urbanistica.

A Ampliamento.

R1 Riconversione.

R2 Ricostruzione.

CDU Cambio di destinazione d'uso.

NC Nuova costruzione.

f) Art. 3, c. 6, l. a), NTA. g) Art. 3, c. 6, l. b), NTA.

h) Art. 3, c. 8, l. a), NTA. i) Art. 3, c. 8, l. b), NTA.

23.2 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	16.436
Superficie lorda di pavimento (slp)	Utilizzazione fondiaria (UF)		mq/mq	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		mq/mq	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
Superficie coperta (SC)	Rapporto di copertura (RC)		mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incremento nei lotti saturi	Volume		%	\
	Slp		%	\
	SC		%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza (H)	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	9,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	10,50

23.3 Distanze

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini (1)	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA	
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA	
strade (2)	Arretramento indicato nelle tavole specifiche	Secondo prescrizioni indicate nel PA	

1. E' ammessa la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.
2. I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, dovranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere costituito dagli edifici esistenti nello spazio di 30,00 m da ambo i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si dovranno considerare almeno le pareti di due edifici contigui.

23.4 Recinzioni, muri di sostegno

		Su strada pubblica	Confini privati
Recinzioni (1):	superficie opaca	0,50 m	0,50 m
	superficie trasparente	1,50 m	1,50 m
Muri di sostegno (2):	altezza massima	1,50 m	3,00 m

1. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svasi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art.10, punto 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
2. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di 1,20 m.

23.5 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

- 1, I parcheggi pertinenziali dovranno essere garantiti nella misura di 1,00 mq ogni 10,00 mc.

23.6 CRITERI DI NEGOZIAZIONE**Determinazione del valore del CCA per opere compensative**

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

a) Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo dell'onere compensativo i valori sono attribuiti alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti; nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume consentito e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

b) Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Destinazione residenziale:	5.479,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

c) Avanzo per la determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

1. Destinazione residenziale:	5.479,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	1.200,00	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	5.479,00	0,00	0,00	0,00

Note

* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal precedente punto 2 del presente articolo.

** Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

L'attribuzione di plusvalore per nuova costruzione considera preventivamente le specifiche quantità preesistenti effettivamente assegnate alla destinazione consentita; per la determinazione del plusvalore si considera quindi, se necessario, il cambio di destinazione dei valori stereometrici preesistenti nel caso in cui siano minori o equivalenti ai parametri assentiti. In caso di slp predefinite per destinazioni differenti, ai fini della determinazione del plusvalore, l'eventuale disavanzo di slp utile al cambio di destinazione deve essere computato in ordine alla destinazione consentita maggiormente onerosa.

d) Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
Intervento:	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	82,50	0,00	100,00	0,00

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
* € CD	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	451.908,00	0,00	0,00	0,00
** €	451.908,00	0,00	0,00	0,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

AT 6 SUB 2

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione): 0,00 €

subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione): 451.908,00 €

totale: 451.908,00 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità (punto 1 del presente articolo):

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): 90,00 €/mq

2. valore unitario del progetto di piano (CCA : slp complessiva): 82,50 €/mq

3. slp (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): 91,65 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal punto 23.1 (lettere "a" e "c"), la percentuale per servizi pubblici di qualità (punto 23.1, lettera "d" del presente articolo) stabilita in ordine al precedente comma 23.1 del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 91,65 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto 2 dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VCU =) 90,00 €/mq

23.7 ATTIVAZIONE PER STRALCI - MASTERPLAN

1. Anche se non puntualmente identificato gli ambiti di trasformazione potranno essere attivati per stralci senza che ciò costituisca variante al DdP, sulla base di un progetto unitario dell'impianto urbanistico "Masterplan" (che ne definisca la congruenza complessiva e la fattibilità graduale connessa alle opere di urbanizzazione, da valutare nell'iter di approvazione).
2. Il Masterplan è redatto a cura e a spese del soggetto attuatore, condiviso con le restanti proprietà al fine di non pregiudicare le possibilità edificatorie future.
3. La presentazione del Masterplan dovrà essere corredata, anche per le parti che verranno trasformate/attivate in fasi successive.